

LUIGI BEVACQUA

ELEMENTI CONCORRENTI LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DEL SUOLO

Da alcuni autori si fanno laboriose argomentazioni per stabilire quale estensione si debba dare all'espressione valore di mercato⁽¹⁾, atteso che con questo termine si debba intendere: valore di scambio o, più precisamente, valore di compravendita; ossia il valore attribuito ad un bene quando avvenga o si supponga avvenire lo scambio o compra-vendita di un certo numero di beni.

Se questo scambio, volta a volta, si effettua o in base al valore corrente, o in base al valore di capitalizzazione, o di trasformazione⁽²⁾, o di surrogazione, o magari di monopolio, allora si otterrà il valore di mercato del bene.

Ma, trattandosi nel nostro caso di ricerca del valore o prezzo del suolo, non possiamo non riferire tale valore o prezzo al fattore terra, (complesso delle risorse naturali del globo terrestre appropriate all'uomo), quale, cioè, elemento originario o naturale e inaugmentabile.

In ordine al primo aspetto (elemento originario o naturale), emerge che il valore si basa sulla caratteristica del fattore capitale, che è un bene prodotto dall'uomo, mentre per il secondo aspetto (inaumentabile), inteso cioè come superficie che l'uomo cerca di conquistare alla laguna, al mare, alla palude, possiamo dire, più precisamente, che essa è aumentabile, ma lentamente e in modo limitato.

Indubbiamente la conquista di nuova superficie, l'approfondimento dello strato coltivabile, l'esplorazione del sottosuolo, la trasformazione delle energie, ecc. sono fatti che determinano modificazioni ai giudizi di valore, nonché al loro valore intrinseco di bene suscettibile di redditi.

Per gli economisti, la terra, rappresenta una quantità fissa.

Scrive il Walras che la terra è un "dato", non una "incognita"⁽³⁾. Il Marshall aggiunge che la quantità di terra esistente in un momento qualunque, è la quantità di terra per l'eternità⁽⁴⁾.

In contrapposto all'*elemento aumentabile* solo limitatamente, di cui si è detto, sta la caratteristica del fattore *capitale* quale propulsore di un maggiore grado di *aumentabilità*.

Il fattore limitatamente aumentabile (suolo agrario), in confronto al fattore liberamente aumentabile (suolo edificatorio), dà luogo a diverse condizioni efferenti la *velocità* di *aggiustamento* dell'offerta e della domanda sul mercato, e quindi alla formazione del prezzo del suolo.

Ciò determina un'*utilità reale* (astrattamente concepita o concretamente determinata), scaturente dal criterio che si segue nella valutazione dell'im-

(1) Inteso nel senso di "valore corrente", determinato, indipendentemente da ogni diretta indagine economica, dal complesso degli scambi che avvengono in un dato luogo.

(2) Valore misurato in base al valore dei prodotti di sua trasformazione, detratte tutte le spese occorrenti per tale processo.

(3) L. Walras, *Éléments d'économie politique*, Paris, 1926.

(4) A. Marshall, *Principi di economia*, UTET, 1959. "Il vocabolo terra è stato esteso dagli economisti in modo da comprendere le fonti permanenti di queste utilità; sia che cessi di trovarsi nella terra, come comunemente si dice, o nei mari o nei fiumi, nel bel tempo e nella pioggia, nei venti e nelle cascate". (Ibidem, pag. 142).

mobile, dalla legge della domanda e dell'offerta, dal regime di mercato (se in libera concorrenza o in monopolio), da particolari condizioni economiche sociali e politiche.

Esso è un *valore* essenzialmente oggettivo ed è quello che maggiormente interessa in estimo ai fini della conseguente valutazione.

Si osserva ancora che in alcuni casi occorre adottare senz'altro il criterio della suscettività e calcolare il valore potenziale ⁽¹⁾ del suolo che può definirsi in un contesto più ampio di "valore del fondo", riferito al momento della valutazione e subordinatamente all'esecuzione di miglioramenti essenziali fondiari, e quindi al congruo impiego di capitali ⁽²⁾; miglioramenti che devono apparire di prossima e sicura esecuzione e di buon esito.

Su tale assunto, se si deve cioè tener conto del reddito che il fondo dà al momento (beneficio fondiario attuale), o si deve viceversa tener conto dei redditi che potrebbero fornire adottando mezzi e procedimenti tecnici razionali (beneficio fondiario potenziale), vi sono delle teorie controverse.

Oggi tale problematica appare superata dal principio dell'ordinarietà, ossia si calcola il beneficio fondiario del terreno oggetto di valutazione, e quindi dell'intero fondo di cui fa parte integrante, supponendolo in condizioni di ordinarietà.

In dottrina si è affermato - anche se con teorie controverse - che il capitale miglioramenti fondiari ⁽³⁾ è il prodotto dell'attività umana (un manufatto, un fabbricato, una strada, un canale, una piantagione, ecc.); che tali miglioramenti, come tali non sono entità a sé - come apparentemente sembrerebbe -, ma sono confusi con la terra originaria; viceversa, tale prodotto appare nettamente confuso con l'elemento terra quando trattasi di un dissodamento, di una livellazione di superficie, di un prosciugamento, di una colmata, ecc. .

Il Gultz, premettendo che la terra di per sé non è da considerarsi come capitale, deduce infatti che tutti i capitali incorporati in essa, e non appena tale incorporazione abbia avuto luogo, non sono da considerarsi più come capitale ⁽⁴⁾ ma come parti integranti della terra.

Anche Volkoff è di tale teoria, specificando che i capitali incorporati non hanno alcun carattere proprio, che permetta di distinguerli dalle attitudini naturali e primitive del suolo. Così il Pareto, il Senior e G. Mill, il quale ultimo afferma che, per il capitale investito e per i miglioramenti apportati, il terreno ha acquistato sul mercato un maggior valore, essendo la produttività del capitale investito "indissolubilmente congiunta a quella delle qualità primitive della terra" ⁽⁵⁾.

Per quanto concerne i prezzi dei suoli, diremo che è possibile stabilire i

(1) Valore potenziale che sarà dato dal beneficio fondiario capitalizzato dopo averne sottratto l'interesse del capitale impiegato, interesse che rappresenta evidentemente una diminuzione del reddito beneficio fondiario potenziale.

(2) A. Marshall, op. cit. pag. 147.

(3) Al momento della stima di un suolo si ha che esso fornisce un dato reddito che può distinguersi attuale o potenziale.

(4) Il complesso delle spese dirette e indirette, rappresentate queste ultime da eventuali diminuzioni transitorie di redditi.

(5) J.S. Mill, Principles of Political Economy, "Ed. Ashley", 1926.

prezzi medi unitari coi quali si valutano ordinariamente i terreni agricoli, distinti per qualità, di colture (seminativo, vigneto, oliveto, orto, ecc.): e per classi di produttività, per cui è facile comprendere - in tali situazioni - come si possa procedere ad una stima; rispetto a tutti i metodi di stima adottati, quello analitico appare - almeno in teoria - il metodo più razionale; quello, cioè, che, considerando il reale o presunto acquisto di un fondo come un impiego di capitale, dà ragione di questo impiego.

Ma rimane la difficoltà di determinare il saggio di capitalizzazione (1) (anche se con la stima analitica si riesce a calcolare un reddito medio fondiario, sia pure attuale, attendibile), in possesso cioè di un elemento fondamentale, prezioso, che può sempre orientare per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile.

A questo punto possiamo dire che, nondimeno, è sempre possibile indicare quali indagini possono essere utili per effettuare la distinzione per quanto concerne il processo estimativo, dando così la possibilità di riconoscere l'ordinaria utilizzazione dei suoli, e riconducendolo, altresì, per conseguenza, alla determinazione del loro probabile valore di mercato, alla generica stima dei suoli ricadenti nelle aree urbane edificabili (2).

Trattasi usualmente di impostazione del giudizio di stima, che sarà in relazione al tipo di utilizzazione in funzione del quale l'immobile verrà destinato.

Ciò è importante - com'è noto -, poiché si può giungere a valori sensibilmente differenti, a seconda cioè che la stima venga eseguita con riferimento alla destinazione: agricola, industriale o edilizia.

In effetti, la determinazione del probabile valore di mercato di un immobile significa nel contempo aver determinato l'aspetto dell'immobile, teoria in base alla quale vanno anche stimati gli immobili soggetti ad espropriazione per pubblica utilità (3).

Pertanto il meccanismo di formazione dei prezzi dei suoli può senz'altro articolarsi a seconda del riconoscimento della qualifica di suolo agricolo, suolo industriale o suolo edilizio; qualifica che potrà essere validamente riconosciuta ai fini dell'indennità di esproprio, solo nel caso in cui non scaturisca dall'inclusione dei terreni nel perimetro definito dal piano regolatore - ove esiste - o da espressioni di opere pubbliche e di complessi industriali che ne caratterizzino le destinazioni (4).

Concludendo, per la determinazione del prezzo del suolo concorrono

(1) Capitalizzare una serie qualsiasi di redditi dà luogo al calcolo del capitale corrispondente a questi redditi. Cfr. L. Einaudi, *Intorno al concetto di reddito imponibile e di un sistema di imposte sul reddito consumato*, Torino, 1912.

(2) Cfr. C. Forte, *Elementi di estimo urbano*, Milano 1968. L'autore classifica "aree urbane a destinazione straordinaria industriale" e "aree industriali extraurbane contenute in più vaste aree metropolitane gravitanti verso la città".

(3) Se trattasi proprio di indennità di esproprio questa di norma viene determinata ai sensi dell'art. 13 della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, oppure nei modi previsti dagli artt. 30 e 40 della legge 25 giugno 1865, n. 2359.

(4) Cfr. Cass. sent., 688 dell'11 marzo 1966, la quale così enuncia: "... il carattere edificatorio di un suolo si può desumere dal fatto che esso è compreso nell'ambito di un piano regolatore particolareggiato o di riflesso da un complesso di elementi certi e obiettivi di ubicazione, di sviluppo edilizio e di servizi pubblici i quali attestino un'attuale e concreta edificabilità".

- come s'è visto - svariati elementi che è possibile considerare nel giudizio del valore e che possono sintetizzarsi in:

- a) *elementi generali monetari*, che sono gli indici del valore o potere di acquisto della moneta;
- b) *elementi specifici*, che sono la qualità e la posizione dell'immobile;
- c) *elementi eccezionali*, che sono le caratteristiche dei singoli immobili o porzioni di essi, elementi che per un qualunque motivo si discostano sensibilmente dalla grande media delle caratteristiche comuni.

Inoltre, per poter affermare che il potere di acquisto è mutato - così come chiaramente è stato puntualizzato dal relatore Prof. Sorbi - occorre considerare - a nostro avviso - una rosa molto ampia di prezzi, onde stabilire una media, ed osservare che differenza passa nei risultati matematici, cioè tra l'indice calcolato in un determinato momento e l'indice calcolato a una precisa distanza di tempo, rispetto a quel momento.

Ciò evidentemente non significa affatto che in tal modo si stabilisca quale sia il tasso di inflazione o svalutazione (il quale, fra l'altro, per quasi tutti i prezzi è nettamente superiore agli indici di trasformazione del potere di acquisto della moneta).

Per i suoli edificatori possiamo fare un discorso opposto, e cioè che molto lento è il progredire delle tecniche edili, mentre l'ampliarsi dei nuclei urbani crea aumenti di valore spesso superiori al tasso di ammortamento, per cui gli indici di trasformazione del potere di acquisto della moneta sono tuttavia riconosciuti utili per effettuare un primo calcolo orientativo per la determinazione del prezzo degli immobili oggetto di valutazione.